

PB3C News (48. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 5.12.2022

KOMMENTAR

Herausforderungen – auf hohem Niveau



Jakob Mähren

Mähren AG

Dass wir uns derzeit inmitten einer Wirtschaftskrise befinden, ist wohl auch beim letzten Marktteilnehmer angekommen. Die wachsende Inflation, die steigenden Zinsen, eine drohende Rezession und die zum Teil sinkenden Preise belasten den Markt immens. Zurückhaltung und Verunsicherung machen sich breit. Oft werde ich gefragt, ob die Situation heute mit der Finanzkrise 2008 zu vergleichen ist. Aus dieser erfolgte zumindest in der Immobilienbranche ein scheinbar nicht enden wollender Boom. Viele Akteure fragen sich, ob dies wieder passieren kann.

Haben die Krisen 2022 und 2008 Gemeinsamkeiten? Aus meiner Sicht ja. Doch es gibt vor allem entscheidende Unterschiede, die eine Wiederholung des Immobilienbooms eher ausschließen. Beide Krisen unterscheiden sich signifikant in der Entstehung. Die Finanzkrise 2008 war das Resultat eines aufgeblähten Immobilienmarktes, dessen Kollaps eine Kettenreaktion in der Bankenwelt auslöste. Es war wie ein Flächenbrand, der sich über die Zentralbank bis hin zum eigenen Geldbeutel auswirkte.

Darauf folgte ein Zeitraum von bis zu zwei Jahren, in dem das Finanzieren von Projekten schwierig und unsicher war. Rückblickend ist diese Situation mit der heutigen Lage durchaus zu vergleichen. Aber die Immobilienmärkte waren zu dieser Zeit noch auf einem anderen Niveau, fingen gerade erst an, enorme Preissteigerungen zu verzeichnen. Renditen von etwa 5 %, also dem 20-fachen der Jahresnettokaltmiete, hatten dafür gesorgt, dass dennoch Spielraum bestand.

Unsere heutige Wirtschaftskrise ist vielschichtig

In Berlin war spätestens nach der Fußball-WM 2006 der Start des Immobilien-Hypes eingeläutet. Die Hauptstadt wurde international als attraktiver Standort wahrgenommen und zog trotz Finanzkrise unzählige Investoren an. Dazu gab es zwischen Zinsen und Renditen einen „gesunden“ Abstand, den es heute nicht mehr gibt. Zudem war allen Beteiligten klar, dass es sich um eine eindimensionale Krise handelt. Das bedeutet: Werden die Banken gerettet, ist die Krise vorbei. So wurde sie von den Notenbanken dieser Welt aufgefangen. Die Zinsen wurden massiv gesenkt und die Wirtschaft erfolgreich angekurbelt.

So „einfach“ kommen wir heute nicht davon, da Zinsen zugunsten einer Preisstabilität angehoben werden müssen. Pandemie, Ukrainekrieg, Inflation, Klimakrise und damit verbundene ESG-Maßnahmen, Fachkräftemangel oder Lieferengpässe: Unsere heutige Wirtschaftskrise ist vielschichtig und daher so festgefahren. Die Regulierungen, die es 2008 nicht gab, machen die Situation komplexer, da nicht die Preise genommen werden dürfen, die der Markt eigentlich hergibt. Da die Voraussetzungen für die Immobilienbranche deutlich schwieriger sind, ist davon auszugehen, dass 2023 einige Projekte nicht fertig gebaut werden. Wir haben einen etwa zehnjährigen Immobilienboom hinter uns. Marktteilnehmer, die nur wenige Jahre dabei sind, kennen nur den Weg nach oben. Das ändert sich jetzt.

Ohne Frage ist die Lage komplex

Akteure, die auf andauernde Preissteigerungen spekuliert haben, werden das Nachsehen haben. Kurzfristige Finanzierungen und knappe Kalkulationen werden sich rächen. Projekte mit deutlich mehr Fremd- als Eigenkapital werden in Refinanzierungsprobleme geraten. Wenn Projekte in den Büchern abgewertet werden, ist Ärger programmiert, weil Banken Sicherheiten fordern. Kritisch wird es ab 2023 auch für Objekte in C-Lagen, die in den zurückliegenden Jahren noch die absoluten Gewinner waren. Diese werden, so wie es aussieht, nach unten korrigiert.

Ohne Frage ist die Lage komplex, und durch die verschiedenen und zeitgleich wirkenden Krisen geht es für viele an ihre Grenzen und darüber hinaus. Es darf aber nicht vergessen werden, dass der Immobilienmarkt heute trotz aller Schwierigkeiten von einem massiven

Nachfrageüberhang geprägt ist. Das war 2008 noch anders, als Vermieterverbände mit Grillfesten um potenzielle Mieter werben mussten.

Auch in der Wirtschaftskrise wollen Menschen in Wohnungen und Häusern wohnen. Es wird auch 2023 Transaktionen geben. Vielleicht weniger, aber es wird sie geben. Aktuell läuft auch noch ein Prozess, in dem Käufer und Verkäufer wieder zueinanderfinden müssen. So wird die Anwaltsfamilie, die früher 700 000 Euro für ihr Haus im Grünen zahlte, heute eher 500 000 zahlen. Auch eine Mietwohnung und eine fair bepreiste Eigentumswohnung werden weiter Abnehmer finden.

Investitionsmöglichkeiten vor der eigenen Haustür nehmen wieder zu

Für gut aufgestellte Projektentwickler und Investoren können sich Investitionen auch im kommenden Jahr lohnen. Diese können die Unsicherheiten am Markt nutzen, um neue Projekte anzukaufen, welche dann die Basis für die nächsten Jahre bilden. Denn heute nehmen die Investitionsmöglichkeiten vor der eigenen Haustür wieder zu. Viele Teilnehmer mussten aufgrund der Regulatorik und starken Konkurrenz in den vergangenen Jahren auch nach Geschäftsmöglichkeiten im Ausland suchen. Heute sehen wir den Trend, dass so viele Immobilien im heimischen Markt zur Verfügung stehen wie seit Jahren nicht mehr. Denn der Stillstand der vielen Baustellen und Projekte ermöglicht die Chance, Objekte zu erwerben, die eigentlich nicht zu haben waren. Diese Situation kann kapitalstarke Marktteilnehmer zu Gewinnern der Krise machen.

Dieser Artikel erschien am 2.12. in der FAZ.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

MARKTNEWS

Leerstandsquoten der Top-7-Städte bewegen sich Richtung Null

Einer Studie von empirica zufolge ist der Leerstand in den großen Städten weiter gesunken, während in Regionen mit sinkenden Einwohnerzahlen immer mehr Wohnimmobilien leer stehen, schreibt die **FAZ** am 1.12. Insgesamt hätten Ende 2021 rund 607.000 marktaktive Wohnungen leer gestanden, wobei die Leerstandsquote in Ostdeutschland ohne Berlin mit durchschnittlich 6,2 % deutlich höher gewesen sei als in

Westdeutschland, wo es nur 2,1 % gewesen seien. Besonders gering sei die Zahl verfügbarer Wohnungen in den Großstädten. In München hätten Ende 2021 nur 0,2 % der Wohnungen leer gestanden und in Frankfurt 0,3 %, gefolgt von Hamburg mit 0,4 % und Berlin mit 0,8 %. „Wenn das so weitergeht, haben wir in den großen Städten bald 0,0 % Leerstand“, sage Reiner Braun von empirica. Das Ziel der Ampelkoalition, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen, liege nicht nur nach wie vor in weiter Ferne, sondern der Trend gehe sogar in genau die entgegengesetzte Richtung. Zwischen Januar und September dieses Jahres sei dem Statistischen Bundesamt zufolge die Zahl der Baugenehmigungen um 3,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken. Grund hierfür sei, dass aufgrund der stark gestiegenen Baukosten und Bauzinsen, der gestörten Lieferketten und des Handwerkermangels immer weniger Projekte in Angriff genommen würden. Die Hoffnung, mit der Etablierung des Homeoffice könne eine Wiederbelebung der ländlichen Regionen einhergehen, habe sich nicht erfüllt, sage Braun: „Ja, es ziehen mehr Menschen in das Umland der Städte. Aber nicht in den Harz oder den Bayerischen Wald.“

Förderung nur noch für energetische Sanierungsmaßnahmen

Nachdem die Bundesregierung zuletzt entschieden hat, bei ihrer milliardenschweren Gebäudeförderung den Schwerpunkt künftig auf Sanierungen zu legen, wird es künftig nur noch Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen geben, wie das Bundesbauministerium (BMWSB) bestätigt hat, schreibt das **HANDELSBLATT** am 29.11. Nachdem die Bundesregierung zuletzt entschieden habe, bei ihrer milliardenschweren Gebäudeförderung den Schwerpunkt künftig auf Sanierungen zu legen, werde es nun nur noch Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen geben. „Die Gelder, die wir für die Neubauförderung bekommen, sind aus dem Klima- und Transformationsfonds“, sage Annett Jura vom Bundesbauministerium (BMWSB): „Das heißt, diese Gelder dürfen nur für energetisch sinnvolle Förderung ausgegeben werden.“ Der Erwerb von Bestandsbauten werde nicht mehr gefördert, sondern nur noch mit zinsvergünstigten KfW-Darlehen unterstützt. Dafür würden ab Juni 2023 insgesamt 350 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

Logistikimmobilien haben das attraktivste Renditeprofil

Im Zeitraum 2023 bis 2027 wird es der aktuellen AEW-Prognose zufolge für Anleger eine Herausforderung werden, in den 20 untersuchten europäischen Ländern mit Immobilieninvestments eine risikoadäquate Rendite zu erzielen, berichtet die **IMMOBILIEN**

ZEITUNG am 1.2. Als am risikoreichsten schätze AEW den Bürosektor ein, da hier nur schwache Mietsteigerungen zu erwarten seien. Handelsimmobilien könnten bei Investoren zwar mit hohen Anfangsrenditen punkten, doch auf viele europäische Handelsimmobilien sehe AEW in den kommenden Jahren Refinanzierungsprobleme zukommen. An einigen Standorten aber ließen sich durchaus noch attraktive Renditen erzielen, so etwa mit Einkaufszentren in London und Stockholm. Investments in Logistikimmobilien seien hinsichtlich des Renditeprofils am attraktivsten, da Investoren hier von weiter steigenden Mieten profitieren könnten. Vor allem Logistikimmobilien in Berlin, Paris und Kopenhagen seien aussichtsreich.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Australische Immobilien als Investmentziel für Investmentmanager und Fondsanbieter

Darüber, warum im Sinne der geografischen Diversifizierung Immobilien in Australien ein attraktives Investmentziel für große Investmentmanager und Fondsanbieter sind, schreibt die **FAZ** am 2.12. und stellt exemplarisch zwei Akteure vor, die sich die in Australien investieren. Die Schweizer Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (AFIAA), die sich auf institutionelle Investoren spezialisiert habe und ihnen Zugang zu direkten und indirekten Immobilienanlagen im Ausland ermögliche, halte im Portfolio ihres Fonds ‚AFIAA Global‘, der auf innerstädtische Lagen in großen Metropolen fokussiert sei, neben Büroimmobilien in Europa und Nordamerika schon seit rund 15 Jahren auch solche in Australien. In Deutschland wiederum setze die Real I.S. gern auf Immobilieninvestments in Australien und habe in Sydney sogar eine eigene Tochtergesellschaft aufgebaut. Seit Beginn ihrer Aktivitäten habe Real I.S. 14 Immobilien in Sydney, Melbourne, Adelaide und Canberra gekauft, von denen zehn als Publikumsfonds aufgelegt seien. „Australien ist einer der transparentesten Immobilienmärkte der Welt, Rechtssicherheit ist gegeben, Englisch als Sprache erleichtert vieles, und von einem langfristigen Wirtschaftswachstum kann trotz Inflation und Zinsanstieg weiterhin ausgegangen werden“, sage Tobias Kotz von Real I.S.: „Mit großen Investitionen in die Infrastruktur und in die Gewinnung erneuerbarer Energien wird Australien ein prosperierender Markt bleiben.“

Bauzinsen sinken überraschend

Nach einem rasanten Anstieg sind die Bauzinsen nun überraschend wieder gesunken, berichtet das **HANDELSBLATT** am 28.11. Dem Vergleichsportals Check24 zufolge hätten einzelne Banken im November wieder Baudarlehen zu Zinssätzen unterhalb der Drei-Prozent-Marke ausgereicht. Grund hierfür sei, dass die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen seit ihrem Höchststand um 60 Basispunkte gefallen seien, was auch die Bauzinsen habe sinken lassen. Für die kommenden Monate seien Zinsschwankungen um die 4 % bis 4,5 % zu erwarten, die die Interhyp auszunutzen rate.

VERSCHIEDENES

Mit Modulbau bezahlbaren Wohnraum schaffen und das Klima schonen

Die Immobilienbranche sucht händierend nach Lösungen für eine ganze Reihe von Herausforderungen: Sie soll den zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum lindern, beim Neubau immer höhere Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen, zugleich die Treibhausgasemissionen der bestehenden Gebäude drastisch senken – und das alles in einem Umfeld, das von Personal- und Materialmangel, Kostenexplosion und drastisch steigenden Finanzierungskosten geprägt ist, schreibt Thomas Kotyrba von BNP Paribas REIM in **IMMOBILIEN & FINANZIERUNG** 12/2022. Viele forderten deshalb, Projekte in Zukunft grundsätzlich anders zu denken, anders zu bauen und anders zu sanieren als bislang. Im Modularen und Seriellen Bauen gebe es hierfür Lösungsansätze, die in Grundzügen zwar bereits seit Jahrzehnten bekannt seien, doch erst mit der fortschreitenden Digitalisierung in der Bauindustrie eine Effizienz und ein qualitatives Niveau erreicht hätten, das ihnen das Potenzial verleihe, die Branche in großem Stil zu revolutionieren. Da die Modulbauer heute über immer mehr Möglichkeiten verfügten, könnten sie auf Grundlage von KI-gestützten Applikationen Gebäudeformen und Fassaden attraktiv und lebendig gestalten – und so habe das Ergebnis mit Plattenbauten nichts mehr gemein.

Digitalen Lösungen für die energetische Optimierung von Einzelhandelsimmobilien

Bei fast allen Immobilien des energieintensiven Einzelhandels ist die Gebäudetechnik falsch eingestellt, sodass Energie verschwendet wird, und das gelte nicht nur für alte Objekte, sondern auch für Neubauten – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Kosten und den CO₂-Ausstoß, schreibt Dr. Stefan Plessner von synavision am 2.12. auf [HI HEUTE](#). Digitale Lösungen im Rahmen eines technischen Monitorings könnten dabei helfen, schnell und transparent Energie und somit Kosten einzusparen. Dabei sollten zunächst klar definierte Audits, die präzise auf kurz- und mittelfristig umzusetzende Maßnahmen zugeschnitten würden, und ein technisches Monitoring im Bestand umgesetzt werden. Mit dem technischen Monitoring könne zweierlei erreicht werden: Zum einen könne man, entweder durch Nutzung von Daten der Gebäudeleittechnik (GLT) oder durch intelligente IoT-Messtechnik, einen schnellen und detaillierten Blick in die Gebäudetechnik werfen und all die „Quick-Wins“ identifizieren, die ohne größere Investitionen allein schon 20 % bis 30 % Einsparung ermöglichen. Zum anderen könne man das technische Monitoring nutzen, um die Umsetzung der Maßnahmen zu begleiten und sicherzustellen, dass die angestrebten Einsparungen auch tatsächlich erreicht würden.

Warum der Büromarkt flexibler werden muss

Kostentransparenz, Flexibilität und Services, die man von guten Hotels gewohnt ist, werden schon in wenigen Jahren auch auf dem Büromarkt selbstverständlich sein werden und dabei wirtschaftliche Vorteile für die Mieter mit sich bringen, schreibt Oliver Lehmann von Mindspace am 1.12. auf [INTELLIGENT INVESTORS](#). Denn neben dem Risiko eines Anstieges der Mietpreise aufgrund von Indexmieten gebe es derzeit bei klassischen Verträgen noch das Problem der häufig viel zu niedrig angesetzten Nebenkosten. Doch trotz der verbreiteten Unzufriedenheit über diese Kostenunklarheiten seien Mieter üblicherweise an langjährige Verträge gebunden. Im Gegensatz dazu stehe das Konzept der Hotelbuchung: Die Gesamtbelastung für den Nutzer sei schon vor der Buchungsentscheidung transparent. Derartige All-inclusive-Lösungen seien im Büromietmarkt bislang nur bei Flexoffice-Anbietern wie Mindspace zu finden, doch eine Umfrage der International Workplace Group (IWG) zeige, dass Kostenklarheit und -deckung für zwei Drittel der insgesamt 250 befragten CFOs aus verschiedenen Branchen ein wichtiges Thema sei, und 50 % von ihnen hätten sich zuletzt für Flexoffices oder andere Büro-Kurzzeitmodelle entschieden.

Immobilien mit Impact: Artikel-9-Tauglichkeit nachweisen

Dem Immobiliensektor kommt eine Schlüsselrolle bei der Dekarbonisierung der Wirtschaft und der Einhaltung des 1,5-Grad-Limits zu. Viele Bestandshalter sowie auch Finanzierer und Investoren erkennen die strategische Relevanz klimagerechter Sanierungspläne und sind entschlossen, ihrer Verantwortung gerecht zu werden sowie eine Vorreiterrolle in ihrem Wettbewerbsumfeld einzunehmen. Als „Goldstandard“ für nachhaltige Fonds gilt die Einstufung als „dunkelgrün“ oder Impact-Produkt entsprechend Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung (SFDR). Doch insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien bestehen noch große Unsicherheiten hinsichtlich regulatorischer Anforderungen und Maßgaben. In diesem Umfeld verbreiten sich auch Missverständnisse – etwa zum Bezug zwischen SFDR und EU-Taxonomie. Lesen Sie den vollständigen Beitrag auf der Seite von [RIGHT. BASED ON SINCE](#) und, wo Sie auch einen Leitfaden von right. based on science für all jene herunterladen können, die trotz der bestehenden Unklarheiten schon jetzt einen neuen oder bestehenden Immobilienfonds als nachhaltig (im Sinne von klimafreundlich) gemäß Artikel 9 kategorisieren möchten.

Wohnimmobilie im Einzelvertrieb an Kapitalanleger: Erklärt in drei Schritten



Oliver Buschmann

Conversio

Im vergangenen Jahr hatten Wohnimmobilien in Deutschland noch einen enormen Anteil am Transaktionsmarkt: Es waren fast 50 %. In den ersten drei Quartalen 2022 kommt die

Wohnimmobilie hierzulande nur noch auf 23 % – und das in einem Markt, der bekanntlich ohnehin insgesamt schrumpft, vor allem mit Blick auf Globalinvestoren und Portfoliokäufe, aber auch den Eigennutzer. Viele Bauträger schwenken daher auf den Einzelvertrieb ihrer Wohnungen an private Kapitalanleger um. Dafür arbeiten sie nicht länger mit Maklern, sondern über Vertriebskoordinatoren mit so genannten Allfinanzberatern zusammen. Diese haben übergreifend die Vorsorge, Absicherung und den Vermögensaufbau ihrer Kunden im Blick und klären über das jeweils geeignete Anlage- und Versicherungsuniversum auf. Werfen Sie einen Blick auf die drei Schritte für Bauträger zum erfolgreichen Exit über besagte Berater auf [LinkedIn](#).

Unser Immobilienmarkt: Was uns 2023 erwartet



Axel Vespermann

Universal Investment

Wie ereignisreich ein Jahr wirklich war, welche Überraschungen es bereithielt – das wird am deutlichsten, wenn man sich überlegt, was vor genau einem Jahr die Erwartungen an das neue Jahr waren, sagt Axel Vespermann von Universal Investment, und wirft einen Blick zurück. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Wir tappen nicht mehr ganz so im Dunkeln wie noch vor wenigen Wochen



Bernd Lönner

Real I.S.

Keine Frage: Das Jahr 2023 wird sehr herausfordernd. Aber wir können ihm meiner Meinung nach zuversichtlich und ohne Angst entgegensehen, sagt Bernd Lönner von Real I.S. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Everybody wants change, but who already uses GreenLeases?

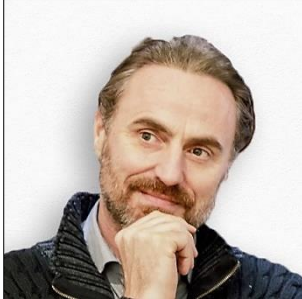


Dr. Peter Vocke

Heuking Kühn Lüer Wojtek

The passion for gradually making our world more sustainable has lately also been ignited in the real estate industry. But fresh questions, new ideas and also wishes are frequently encountered on the path to a greener real estate industry, says Dr. Peter Vocke of Heuking Kühn Lüer Wojtek. Read the full management commentary on [LinkedIn](#).

Bauen mit Holz ist gut, nachhaltig und funktional – aber nur, wenn es richtig gemacht wird



Torsten Nehls

Belle Époque

Leider ist das Etikett „Holzbau“, das mittlerweile an vielen Gebäuden hängt, bei genauerem Hinsehen oftmals nur ein Fake, sagt Torsten Nehls von Belle Époque. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Vorbild und Pionier in Sachen klimafreundliche Baustoffe und Technologien



Klaus Kirchberger

OFB Projektentwicklung

Als verantwortungsbewusster Projektentwickler will und muss sich die OFB Projektentwicklung mit klimafreundlichen Baustoffen beschäftigen und diese in die Praxis bringen, sagt Klaus Kirchberger von OFB Projektentwicklung. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitschriften, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.